

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Indonesia memiliki kekayaan alam maupun hewani yang sangat banyak akan tetapi indonesia memiliki sektor pariwisata yang sangat menonjol untuk menambah sebuah devisa negara. Sektor pariwisata merupakan strategis yang memberikan kontribusi besar terhadap pendapatan negara. Perkembangan perekonomian Indonesia khususnya disektor pariwisata semakin meningkat. Peningkatan tersebut dapat menimbulkan dampak tersendiri bagi lingkungan setempat. Malang Raya terbagi menjadi tiga wilayah yaitu Kota Malang, Kota Batu dan Kabupaten malang.

Kabupaten Malang merupakan salah satu wilayah kecil di Indonesia yang merupakan wilayah yang saat ini berbasis pariwisata dengan berbagai macam objek wisata yang dimiliki setiap wilayah yang ada di Kabupaten Malang. Dampak positif yang ditimbulkan dari sektor pariwisata ini adalah banyaknya tenaga kerja dan meningkatnya kegiatan perekonomian untuk mendukung pariwisata seperti penginapan, rumah makan, dan jasa penukaran uang. Kegiatan kepariwisataan sangat berhubungan dengan berbagai sektor yang ada disetiap negara.

Salah satunya adalah sektor industri, sektor industri saat ini juga erat kaitannya dengan hubungan kepariwisataan. Hubungan Keperiwisataan yang dimaksud adalah dari segi industri yang berbasis penginapan serta dilengkapi dengan jasa akomodasi seperti hotel, villa, losmen, *homestay* dan lain-lainnya.

Tempat tujuan wisata serta disuguhkan banyaknya obyek wisata yang dikunjungi maka waktu perjalanan semakin akan terasa lama sehingga para wisatawan ingin berlama-lamaan untuk menikmati obyek wisata yang disuguhkan, penginapan menjadi salah satu kebutuhan wisatawan untuk beristirahat dan menningmati dengan keluarga. Hal ini menjadikan peluang bagi pebisnis untuk berinvestasi dalam bidang penginapan atau jasa akomodasi. Sebelum melakukan bisnis dibidang proyek penginapan, terlebih dahulu pengusaha harus melakukan kelayakan investasi dengan mempertimbangkan beberapa aspek.

Kegiatan investasi dalam proyek bisnis adalah kegiatan penting yang memerlukan biaya besar serta berdampak bagi jangka panjang setiap keberlangsungan usaha baru. Peningkatan *output* yang dihasilkan pada kegiatan investasi salah satunya yaitu penghematan devisa atau penambahan devisa negara. Kegiatan investasi yang meningkat akan memicu kegiatan ekonomi suatu wilayah maupun di suatu negara. Keputusan investasi tersebut memerlukan analisis kelayakan untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal besar sehingga tidak sampai menghasilkan kegiatan yang tidak menguntungkan.

Penganggaran modal (*capital budgeting*) dalam mendirikan usaha baru memiliki beberapa arti penting dikarenakan pengeluaran modal tersebut memiliki dampak jangka panjang dalam keberlangsungan dalam mendirikan usaha baru dan komitmen dalam pengeluaran modal. Penganggaran modal

diperlukan untuk mengestimasi pengeluaran untuk aktiva tetap dan selanjutnya dapat mengestimasi pendapatan di masa yang akan datang.

Penelitian ini difokuskan kepada analisis proyek pembangunan *homestay*. Proyek pembangunan *homestay* diharapkan dapat berkembang secara berlanjut lebih dari satu tahun dan penentuan proyek yang akan dimasukkan dalam Aspek Finansial dan didukung dengan aspek non finansial seperti Aspek pasar dan pemasaran, Aspek Teknis dan Operasi, Aspek Manajemen dan Organisasi, Aspek Ekonomi dan Sosial dan Aspek Amdal serta yang terakhir yaitu aspek keuangan untuk sebagai bahan menganalisa dengan menggunakan metode *Payback Periode* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Ratio* (PR). (Husnan,2014:6).

Pembangunan *homestay* di Desa Pujon Kidul Kabupaten Malang merupakan proyek investasi. Tentu saja semakin besar proyek yang akan dijalankan semakin luas pula dampak yang ditimbulkan bagi wilayah tersebut. Dampak yang ditimbulkan tidak hanya dari analisis aspek finansialnya saja, tetapi juga berupa dampak non finansial dikarenakan beberapa dampak non finansial tersebut juga tidak dapat berdiri sendiri dan saling berhubungan antara satu dengan dampak yang lain. Beberapa dari dampak non finansial tersebut adalah dampak pasar dan pemasaran, dampak teknis dan operasi, dampak manajemen dan organisasi, dampak ekonomi dan sosial, dampak Amdal dan dampak keuangan.

Tujuan untuk mengambil keputusan investasi dalam pembangunan *homestay* adalah untuk memaksimumkan nilai pasar modal sendiri, maksud

dari nilai pasar modal sendiri merupakan pemilik usaha *homestay*, seharusnya berusaha untuk meningkatkan kemakmuran atau derajat perekonomian yang ada di desa Pujon Kidul. Kegiatan investasi didalamnya terdapat penyerapan tenaga kerja, peningkatan output yang dihasilkan dan juga menambah devisa negara. Kegiatan investasi tersebut terdapat aspek finansial dengan didukung aspek non finansial seperti: aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan operasi, aspek manajemen dan organisasi, aspek ekonomi dan sosial, aspek amdal dan aspek keuangan. Aspek finansial maupun non finansial tersebut diharapkan dapat memberikan manfaat di masa yang akan datang. Manfaat investasi juga memerlukan analisis kelayakan agar usaha yang dijalankan tidak sia-sia.

Ada beberapa manfaat investasi pada pembangunan *homestay* di Desa Pujon Kidul. Manfaat investasi pada pembangunan *homestay* di Desa Pujon Kidul yaitu: yang pertama pada saat mendirikan suatu usaha diperlukan strategi yang tepat agar usaha tersebut terus bertahan dan berkembang, memudahkan bagi pemilik usaha dalam membuat perencanaan, membuat keputusan investasi yang tepat, dapat menilai sebuah usaha apakah layak atau tidak layak untuk dilaksanakan dengan aspek finansial dan didukung dengan aspek non finansial seperti: aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan operasional, aspek manajemen dan organisasi, aspek ekonomi dan sosial, aspek amdal dan aspek keuangan.

Desa Pujon Kidul Kabupaten Malang berada pada lokasi yang strategis karena berjarak 5 km dari pusat kota dan dekat dengan beberapa obyek wisata

yaitu Coban Rondo, Coban Pitu, Cafe Sawah, dan Kampung Ekowisata. Jumlah *homestay* di desa pujon kidul yang masih sedikit adalah alasan peneliti untuk melakukan analisis kelayakan investasi. Berikut ini adalah data jumlah *homestay* atau hotel non bintang yang berada di Kabupaten Malang pada masing-masing kecamatan.

Tabel 1.1 :Data hotel non bintang tahun 2017 di Kabupaten Malang

No	Kecamatan	Desa	Homestay siap huni	Jumlah kamar	Jumlah Wisatawan /bln	Jumlah tamu menginap dihomestay/bln	Jumlah tamu tdk menginap dihomestay/bln
1.	Poncokusumo	Ngadas	56	5	7853	868	6985
		Gubugklakah	73	5	7734	630	7104
		Poncokusumo	25	5	7523	1.800	5723
2.	Tumpang	Jeru	15	4	1567	780	787
	Jabung	Pandansarilor	17	4	1654	750	904
	Kasembon	Bayem	26	4	5345	1530	3815
	Wonosari	Wonosari	20	4	7245	2700	4545
	Turen	Sanankerto	15	4	7235	3600	3635
3.	Pujon	Puon kidul	9	3	7976	7681	295
		Bendosari	46	3	3425	720	2705
4.	Sumbermanjing	Tambakrejo	57	4	3542	450	3092
	Wetan	Sitiarjo	21	4	2341	810	1531
5.	Ngantang	Mulyorejo	55	5	4975	540	4435
	Dau	Selorejo	65	5	6328	570	5758
	Lawang	Sumberngepoh	38	5	5759	900	4859
	Tirtoyudo	Purwodadi	18	5	3702	1230	2472
Total			556	69	84204	25559	58645

Sumber: BPS Kabupaten Malang

Berdasarkan tabel 1 diatas, jumlah hotel non bintang di Kecamatan Pujon, Desa Pujon Kidul Kabupaten Malang berjumlah 9 dengan jumlah wisatawan sebesar 7.976. Data hotel non bintang tahun 2017 diatas menunjukkan bahwa Kecamatan Pujon, Desa Pujon Kidul Kabupaten Malang dengan jumlah yang paling sedikit jumlah penginapannya, jumlah tamu yang menginap dihomestay tersebut mencapai 7.681 sehingga perlu ditambahkan

penginapan karena setiap tahunnya jumlah tamu yang datang mengalami kenaikan sebesar 98%. Data hotel non bintang tahun 2017 diatas bahwa masyarakat saat ini menginginkan suatu tempat penginapan dengan harga yang terjangkau dan mendapatkan fasilitas yang baik oleh karena itu muncullah konsep persewaan rumah yang dinamakan *homestay*.

Homestay adalah sebuah tempat yang dibangun untuk penginapan, perbedaan yang mendasar disini biasanya para pengelola menawarkan untuk sewa kamar harian dan bulanan. Konsepnya hampir seperti tempat kost pada umumnya tetapi ada petugas kebersihannya dan mempunyai fasilitas lengkap seperti hotel dengan harga yang relatif murah. *Homestay* atau dikenal dengan nama pondok penginapan yaitu sejenis akomodasi yang dapat dimiliki oleh suatu perusahaan atau instansi yang diperuntukkan bagi para tamu yang menginap dan mendapatkan pelayanan makan dan minum.

Dalam perkembangan saat ini *homestay* juga dapat dimiliki secara pribadi dikelola secara komersial. Pengertian asli *homestay* merupakan akomodasi yang mempunyai fasilitas sederhana (Hary Karyono, 2010). Di Kabupaten Malang khususnya di Desa Pujon Kidul Kecamatan Pujon hanya terdapat beberapa *homestay* yaitu *Homestay* Bapak Prayetno, *Homestay* Bapak Agus, *Homestay* Bapak Bambang, *Homestay* Bapak Hari, *Homestay* Ibu Lilik, *Homestay* Bapak Solikin, *Homestay* Bapak wawan, *Homestay* Bapak Yono dan *Homestay* Bapak Suheri.

Data hotel non bintang tahun 2017 diatas juga bertambah banyaknya dengan obyek wisata yang berkembang, meningkatnya kegiatan bisnis dan

bidang lainnya, serta tingkat huni penginapan meningkat namun jumlah *homestay* yang masih sedikit, menjadikan peluang bagi pengusaha untuk mendirikan penginapan *homestay*. Proyek ini dilakukan dengan memanfaatkan lahan kosong yang tidak potensial di Desa Pujon Kidul adalah lahan milik Bapak Suheri, karena dibiarkan menganggur. Lahan atau tanah tersebut tidak produktif dan tidak mendatangkan pendapatan. Lokasi lahan kosong yang berada di dekat jalan raya sebaiknya digunakan semaksimal mungkin. Pemilik merencanakan investasi tanah tersebut untuk dijadikan *homestay*.

Peneliti ini berupaya untuk menganalisis apakah layak jika lahan kosong milik bapak suheri dibangun rumah penginapan atau *homestay* keluarga. Peneliti menganalisis dari aspek keuangan, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan operasional, aspek manajemen dan organisasi dan yang terakhir aspek amdal. Hasil penelitian ini akan dijadikan bahan pertimbangan pemilik lahan untuk berinvestasi. Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti mengambil judul **“Analisis Kelayakan Rencana Pendirian Homestay di Desa Pujon Kidul Kabupaten Malang.”**

B. Perumusan Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan masalah yang diambil dalam penelitian ini yaitu: Analisis kelayakan rencana pendirian *homestay* di Desa Pujon Kidul, Kabupaten Malang apakah layak dilaksanakan dengan Aspek finansial dan juga didukung dengan Aspek non finansial yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan operasi, aspek manajemen dan organisasi, aspek ekonomi dan sosial, aspek Amdal dan aspek keuangan?

C. Pembatasan Penelitian

Batasan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah penilaian kelayakan investasi *homestay* pada lahan kosong milik bapak suheri Desa Pujon Kidul, Kabupaten Malang yang dianalisis dengan menggunakan aspek finansial sedangkan aspek non finansial seperti aspek pasar dan pemasaran meliputi Strategia bauran pemasaran, Peramalan dimasa yang akan datang dan strategi *marketing mix*, aspek teknik dan operasi meliputi penentuan lokasi usaha, metode penilaian lokasi, tata letak atau *lay-out* dan pemilihan teknologi, aspek manajemen dan organisasi meliputi menganalisis fungsi-fungsi manajemen, Aspek ekonomi dan sosial meliputi dampak dan manfaat sosial, Aspek Amdal meliputi dampak yang ditimbulkan dan prakiraan dampak besar dan penting dan aspek keuangan meliputi dengan menganalisis menggunakan metode *Net present value*, *Average rate of retrun*, *Internal rate retrun*, *Pay back periode*, dan *Profitability index*.

D. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui kelayakan investasi rencana pendirian *homestay* di Desa Pujon Kidul Keabupaten Malang dengan menggunakan Aspek finansial dan juga Aspek non finansial yaitu: Aspek pasar dan pemasaran, aspek teknik dan operasi, aspek manajemen dan organisasi, aspek keuangan dan aspek amdal.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi pemilik

Dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi, sehingga dapat menghindari resiko kerugian, memudahkan dalam perencanaan keuangan dan memudahkan dalam pengendalian proyek investasi.

2. Bagi kreditur

Dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk meminjamkan dana dan dapat memprediksi arus keuangan debitur.

3. Bagi penelitian selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian, informasi untuk melakukan penelitian selanjutnya dalam bidang manajemen keuangan khususnya penelitian studi kelayakan investasi.